



ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.970.417/0001-90, com sede na Av. Agostinho Sonego, 768 – Campus Ville, Araraquara - SP, CEP: 14.800-737; e

LACON ENGENHARIA LTDA. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.359.323/0001-19, com sede na Rua Padre Duarte, 1964 – Centro, Araraquara - SP, CEP: 14.801-310, doravante denominadas neste Plano de Recuperação Judicial como **GRUPO MASSAFERA**.

Fevereiro 2022



Sumário

1	INTRODUÇÃO	4
1.1	GLOSSÁRIO	4
2	HISTÓRICO	6
2.1	O GRUPO MASSAFERA	6
2.2	RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA E FINANCEIRA	6
3	DA VIABILIDADE ECONÔMICA	7
4	DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO	8
4.1	ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS	8
4.1.1	REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL (ART. 50, <i>CAPUT</i> , da LRF)	8
4.1.2	ALIENAÇÃO DE ATIVOS (ART. 50, VII, XI E XVI, DA LRF)	9
4.1.2.1	FILIAIS E/OU UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS	9
4.1.2.1.1	UPI AGOSTINHO SÔNEGO	9
4.2	ECONÔMICOS E FINANCEIROS	10
4.2.1	OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS DESTINADOS A READEQUAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES (ART. 50, <i>CAPUT</i> , DA LRF)	10
4.2.2	NOVAÇÃO DA DÍVIDA E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS (ART. 50, XII C/C ART. 59, DA LRF)	10
4.2.3	FOMENTO JUNTO AOS CREDORES (ART. 50, <i>CAPUT</i> , DA LRF)	10
5	PROCEDIMENTOS PARA ALIENAÇÃO DA UPI	10
5.1	ALIENAÇÃO JUDICIAL (ART. 60 C/C 141 E 142 DA LRF)	10
5.2	OUTRA MODALIDADE (ART. 144 C/C 145 DA LRF)	11
6	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS ALIENAÇÕES DAS UPI	12
6.1	UPI AGOSTINHO SONEGO	12
6.2	DISTRIBUIÇÃO DO SALDO DA ALIENAÇÃO DAS UPI	12
7	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DO PROCESSO DE AÇÃO DESAPROPRIATÓRIA	13
8	ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	13
9	PROPOSTA DE PAGAMENTO	14
9.1	DISPOSIÇÕES GERAIS AOS CREDORES	14
9.2	FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	15
9.2.1	CREDORES TRABALHISTAS – CLASSE I	15
9.2.2	CREDORES COM GARANTIA REAL – CLASSE II	16
9.2.3	CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE III E CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CLASSE IV	17
9.2.4	CREDORES FINANCIADORES	18
10	DÍVIDA TRIBUTÁRIA	19
11	DISPOSIÇÕES FINAIS	19
12	ANEXOS	21



Alteração e Consolidação do Plano de Recuperação Judicial do GRUPO MASSAFERA apresentado nos autos n.º 1013031-03.2016.8.26.0037, em curso perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, nos termos do Acórdão proferido no agravo de instrumento sob o nº. 2273727-13.2019.8.26.0000, disponibilizado no D.J.E. em 25 de setembro de 2020.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Em 06 de Outubro de 2016, o **GRUPO MASSAFERA** distribuiu o pedido de recuperação judicial, sendo publicada em 31 de outubro de 2016 a decisão de deferimento da recuperação judicial, com a nomeação da pessoa jurídica R4C Assessoria Empresarial Ltda., para exercer a função de Administrador Judicial.

Em cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005, o **GRUPO MASSAFERA**, apresentou tempestivamente seu Plano de Recuperação Judicial, constante às folhas 1403 a 1424. Nesta oportunidade, com o objetivo de permitir a reestruturação econômico-financeira das empresas, de modo a oferecer uma solução coletiva a todos os envolvidos, direta ou indiretamente nos termos do art. 47 da referida Lei, realiza a presente alteração e consolidação do Plano de Recuperação Judicial apresentado, submetendo-o, à apreciação dos Credores.



1 INTRODUÇÃO

1.1 GLOSSÁRIO

Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

AGC	Qualquer Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma e nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF;
Créditos	São todos os créditos e obrigações, líquidos ou ilíquidos, ou ainda <i>sub judice</i> , existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial, sejam vencidos ou vincendos;
Credores	São pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de créditos contra o GRUPO MASSAFERA;
Credores Extraconcursais	São credores que detêm créditos não sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial, conforme art. 49, §3º, da LRF;
Credores Concursais	São os credores detentores de créditos concursais, os quais se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, <i>caput</i> , da LRF;
Credores Trabalhistas	São os credores concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
Credores com Garantia Real	São os credores concursais detentores de créditos assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
Credores Quirografários	São os credores concursais detentores de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
Credor ME e EPP	São os credores concursais enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias do Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar;



Homologação Judicial do PRJ	Decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, <i>caput</i> e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no diário oficial, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;
Juízo da Recuperação	Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara – Estado de São Paulo;
Laudos	Laudos apresentados em conjunto com a primeira versão do PRJ - folhas 1425 a 1512, sendo, (i) Laudo Econômico-Financeiro que demonstra a viabilidade econômica do GRUPO MASSAFERA - (anexo I) e (ii) Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos do GRUPO MASSAFERA (anexo II);
Lista de Credores	Relação de credores consolidada pelo Administrador Judicial, vigente na data da aprovação do PRJ, conforme artigo 7º, § 2º da LRF ou, na sua falta a relação apresentada pelas Recuperandas na data do pedido, nos termos do inciso III do artigo 51 da LRF;
LRF	Lei n.º 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
Profissionais relacionados à sua Recuperação Judicial	São os assessores financeiros e jurídicos do GRUPO MASSAFERA, referente ao processo de recuperação judicial;
PRJ	É o presente Plano de Recuperação Judicial em sua nova versão e consolidação;
SPE	Sociedade de Propósito Específico;
UPI	Unidade Produtiva Isolada, incluindo, mas sem limitação: terreno, imóvel, benfeitorias, maquinários e qualquer ativo utilizado nas atividades operacionais, segregada especificamente para alienação judicial.



2 HISTÓRICO

2.1 O GRUPO MASSAFERA

A **Construtora Massafera Ltda.**, foi constituída no ano de 1969, como uma sociedade familiar, consolidou-se como uma construtora especializada em obras públicas e privadas, pesadas, industriais, dentre outras, com forte atuação na região de Araraquara, como em todo o Estado de São Paulo. O pioneirismo e a competência na execução dos mais variados tipos de obras, qualifica a **Construtora Massafera** no rol das mais conceituadas construtoras desta região do estado de São Paulo.

A **Construtora Massafera** tem como objetivo disponibilizar ao mercado público e privado as melhores soluções técnicas no segmento da construção civil, destacando-se no mercado na construção de indústrias, hospitais, presídios, bibliotecas, conjuntos habitacionais, teatros, creches, dentre outros.

Com a expansão dos negócios e a necessidade de viabilizar e diversificar a construção de novos empreendimentos, foi constituída, em 1992, a **Lacon Engenharia Ltda.**, para atuação em obras de infraestrutura e rodovias.

Dentre as diversas obras realizadas pela **Lacon Engenharia**, destaca-se a construção de trevos, acessos, manutenção de rodovias, obras ambientais, bem como a estrada ecológica que liga São Miguel Arcanjo à Sete Barras, na serra do mar, litoral do estado de São Paulo, sendo que, posteriormente a **Lacon Engenharia** passou a atuar no mesmo ramo de atuação da **Construtora Massafera**, absorvendo toda a expertise desta para suprir a necessidade dos clientes e maximizar os resultados.

Durante mais de 4 (quatro) décadas de atuação o **GRUPO MASSAFERA** construiu mais de 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados) de obras civis, sempre visando a eficiência e qualidade do seu trabalho, privilegiando os benefícios sociais gerados pelas atividades empresariais desenvolvidas.

Devido à precisão no exercício das suas atividades, com destaque para a habilidade de gestão, respeito aos clientes, fornecedores, trabalhadores e credores, o **GRUPO MASSAFERA** se consolidou como um importante Grupo Empresarial da construção civil, que concorre para o fomento da economia regional.

2.2 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Todas as organizações, sem exceção, passam por dificuldades em sua existência, sejam por motivos internos, pela não observância das melhores práticas referente gestão de processos e recursos com o objetivo de otimizar sua estrutura e, com isto torna-la mais competitiva, ou externos, estes alheios a sua vontade, relacionados ao mercado em que atua.

No entanto, muitas vezes, os momentos mais oportunos para a correção dos problemas não chegam a tempo e quando menos se espera os problemas já evoluíram em grandes proporções, quando isso ocorre, obrigatoriamente tem de ser encarados e solucionados.

Várias foram as causas que contribuíram para a crise econômica e financeira em que se encontra o **GRUPO MASSAFERA**, entretanto podemos afirmar que o início desta crise foi a paralização das obras e contratos de Osasco, Lapa, Bresser, Jandira da CPTM (Companhia Paulista de Trem Metropolitano), pela falta de verba da construção do centro de convenção Rebouças da Fundação da Faculdade de



Medicina da USP e pela inadimplência da Prefeitura Municipal de São Paulo, nos pagamentos pelos serviços que lhe foram prestados na construção de creches, escolas e unidades básicas de saúde “UPA” e prolongamentos dos prazos das obras, aumentando assim seus custos diretos e indiretos.

Como exemplo dos prejuízos sofridos pelo **GRUPO MASSAFERA** pelos atrasos nos repasses pelo Poder Público (Prefeitura Municipal de São Paulo) nos contratos de obras de grande porte, podemos citar os Contratos n.º 127/SIURB/11 de 16/09/11; Contrato 146/SIURB/14 de 26/11/2014 e Contrato 015/SIURB/15 de 24/04/15.

A este fato, soma-se o início do recesso da economia brasileira, que desde então, vem se agravando em níveis cada vez mais profundos em praticamente todos os setores do país, basta, para comprovação disso, uma simples análise sobre o comportamento do PIB nos últimos anos. A retração da economia tem no segmento da construção civil a sua principal vítima, ocasionando a escassez na demanda desses serviços.

Nos últimos anos, o mercado brasileiro de construção civil tem vivido uma crise sem precedentes, assim, oportuno destacar que no mercado da construção a situação é mais complexa pelos inúmeros escândalos de corrupção deflagrados pela operação lava jato.

É fato que as razões aqui expostas são de fatores externos, no entanto, também é fato que levaram a consequência de crise econômica e financeira para qual o **GRUPO MASSAFERA** não estava preparado e diante das dificuldades para adotar as melhores estratégias, fez com que a crise se estendesse a níveis severos pela necessidade de manter seus clientes ativos, a competitividade e a manutenção de suas atividades a altos custos que refletiram diretamente em seus resultados.

Por outro lado, a cobrança de encargos abusivos pelas instituições financeiras, cujos contratos impõem garantias manifestadamente excessivas e que oneram de forma desproporcional as operações de créditos firmadas, acabam por dificultar, ainda mais, a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro. E para completar, inúmeros credores de forma individualmente tentando a satisfação de seus créditos com ajuizamento de todo tipo de ação judicial como: ação de execução, arresto e até mesmo o pedido de falência do **GRUPO MASSAFERA**.

3 DA VIABILIDADE ECONÔMICA

O PRJ foi elaborado tomando por base o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos e prevê como forma de reestruturação do endividamento do **GRUPO MASSAFERA**.

Apesar da crise enfrentada e de inúmeros escândalos de corrupção deflagradas pela Operação Lava Jato, envolvendo várias empresas do ramo da construção civil, o **GRUPO MASSAFERA** não perdeu seus fundamentos econômicos a ponto de ser considerada inviável, pelo contrário, com suas capacidades técnicas, produtos de alta qualidade e expertise em incorporação de edifícios, manutenção e construção de rodovias, escolas, creches, UPA'S, etc., faz do **GRUPO MASSAFERA** uma das principais empresas do interior Paulista.



Com toda a sua experiência o **GRUPO MASSAFERA** tem um grande desafio para os próximos anos, principalmente com o início de novas gestões públicas, pois, muitas das cidades em torno de Araraquara e região e, até mesmo, de outras regiões administrativas do Estado de São Paulo, se fará necessária a mão de obra para manutenção (recapeamento) de vias públicas que se encontram em situações precárias, obras iniciadas e paradas de escolas, creches, UPA'S e até mesmo na construção e incorporação de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão, cujo mercado aguarda retomado do crescimento econômico para realização de novos lançamentos.

Também podemos citar a sua experiência no setor ferroviário e as perspectivas de grandes investimentos privados no setor, onde para os próximos 04 (quatro) anos só no Estado de São Paulo há uma previsão de aplicação de mais de R\$ 8 Bilhões na ampliação da rede, como exemplo a Ferrovia Norte-Sul que terá seu entroncamento em Estrela D'oeste/SP.

Também no setor de energia alternativa o **GRUPO MASSAFERA**, possui grande expertise no setor sucroalcooleiro, energia solar e eólica. É estimado que nos próximos 02 (dois) anos o Brasil volte a crescer com investimentos industriais, comerciais e residenciais em virtude das suas dimensões continentais e das carências sociais¹.

O **GRUPO MASSAFERA** mantém postura alinhada com os princípios de preservação e sustentação de seus negócios e, com os meios de recuperação ora propostos e aprovados neste PRJ, promoverá a preservação das empresas com potencial de crescimento, e, sobretudo, o interesse de seus credores.

4 DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO

O art. 50 da LRF traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação econômicos e financeiros que poderão ser utilizados por empresas em recuperação judicial. O **GRUPO MASSAFERA**, no entanto, se reserva no direito de gozar de todos os meios previstos em Lei. Assim, para cumprimento do art. 53, inciso I, da LRF, indicamos de forma minuciosa os principais meios que serão empregados na sua recuperação.

4.1 ESTRUTURAIS E ORGANIZACIONAIS

4.1.1 REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL (ART. 50, CAPUT, da LRF)

O **GRUPO MASSAFERA** empenhará todos os esforços para o efetivo cumprimento deste PRJ e para uma administração ainda mais transparente, convertendo princípios em recomendações objetivas, alinhando interesses com a finalidade de preservar e aperfeiçoar a organização com equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa através da reestruturação do quadro de profissionais e a continuidade dos processos de desenvolvimento profissional de seus colaboradores para o aperfeiçoamento dos meios de controle de sua atividade, em busca da agilidade necessária na obtenção de informação, garantindo a confiabilidade necessária para a tomada de decisões

¹ <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,fitch-melhora-projecao-de-crescimento-do-brasil-para-2017-e-2018>



estratégicas, bem como, propiciar a criação e/ou melhorias das regras e condutas que venham melhorar o aproveitamento de sua capacidade, além de proporcionar maior transparência de suas ações perante os demais interessados.

4.1.2 ALIENAÇÃO DE ATIVOS (ART. 50, VII, XI E XVI, DA LRF)

4.1.2.1 FILIAIS E/OU UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS

O **GRUPO MASSAFERA**, respeitadas prévias manifestações de credores e do administrador judicial, poderá alienar os bens do seu ativo, na forma prevista no art. 60 c/c 142 da LRF, ou ainda locar ou arrendar bens de seu ativo. Adicionalmente, se livres e desembaraçados, poderá onerar bens inclusive por meio de renovação de contratos já existentes, buscando sempre adequar às necessidades do negócio e o cumprimento deste PRJ.

Se necessário à sua reorganização econômica financeira, o **GRUPO MASSAFERA** poderá ainda alienar, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), bens ou qualquer de sua Unidade Produtiva Isolada (UPI), na forma do art. 66 da LRF. Os objetos das alienações ora previstas estarão livres de todos e quais ônus e obrigações, sendo assim, em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente em qualquer das dívidas e obrigações do **GRUPO MASSAFERA**, inclusive as de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF.

Tal disposição encontra abrigo em enunciado do Conselho da Justiça Federal aprovado na 1ª Jornada de Direito Comercial, ocorrida em 23 e 24 de outubro de 2012: *“Enunciado 47. Nas alienações realizadas nos termos do art. 60 da Lei n. 11.101/2005, não há sucessão do adquirente nas dívidas do devedor, inclusive nas de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho”*.

No entanto, havendo motivos justificados, através de requerimento protocolado ao Juízo da recuperação, havendo prévia autorização judicial, o **GRUPO MASSAFERA** poderá alienar de forma excepcional, por outra modalidade, consoante ao art. 144 e 145 da LRF.

4.1.2.1.1 UPI AGOSTINHO SÔNEGO

O **GRUPO MASSAFERA** constituirá uma Unidade Produtiva isolada, de acordo com os prazos e procedimentos previstos na cláusula 5 deste PRJ, que será denominada UPI AGOSTINHO SÔNEGO, composta pela Área da matrícula n.º 56.540, situada na Avenida Agostinho Sônego, n.º 768, Campus Ville, Araraquara, São Paulo, com 32.230,25 metros quadrados, de propriedade da Construtora Massaferra Ltda., compreendendo o terreno, edificações e benfeitorias, avaliada em R\$ 4.244.050,00 (quatro milhões, duzentos e quarenta e quatro mil e cinquenta reais), conforme Laudo de Avaliação Anexo I deste PRJ.



4.2 ECONÔMICOS E FINANCEIROS

4.2.1 OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS DESTINADOS A READEQUAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES (ART. 50, CAPUT, DA LRF)

Considerando a estrutura atual do **GRUPO MASSAFERA**, bem como as expectativas presentes e futuras, que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, o **GRUPO MASSAFERA** poderá abrir e/ou encerrar filiais, adquirir e/ou alienar bens, móveis e imóveis, ou negócios relacionados à sua atividade, abertura de novos mercados, buscando sempre o incremento de suas operações e o cumprimento do PRJ.

Com o objetivo de viabilizar sua reestruturação, o **GRUPO MASSAFERA** promoverá o aprimoramento das políticas de comercialização através de (i) busca de novos parceiros comerciais, objetivando sempre a rentabilidade operacional; e (ii) ampliação do raio de atuação, através de abertura e/ou reconquista de mercados e clientes, almejando a readequação de suas atividades perante o mercado em que atua.

4.2.2 NOVAÇÃO DA DÍVIDA E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS (ART. 50, XII C/C ART. 59, DA LRF)

Este PRJ, uma vez aprovado em AGC, efetivará a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o art. 50, XII e art. 59 da LRF.

4.2.3 FOMENTO JUNTO AOS CREDORES (ART. 50, CAPUT, DA LRF)

Sem prejuízo ao cumprimento deste PRJ, o **GRUPO MASSAFERA** poderá buscar soluções junto aos credores, como medida destinada a fomentar a sua atividade e atingir a sua capacidade operacional, assegurando condições de efetiva recuperação da empresa.

Serão considerados *Credores Financiadores* aqueles credores que se enquadrarem nos termos da cláusula 9.2.4 deste PRJ.

5 PROCEDIMENTOS PARA ALIENAÇÃO DA UPI

5.1 ALIENAÇÃO JUDICIAL (ART. 60 C/C 141 E 142 DA LRF)

A UPI poderá ser alienada por meio de propostas fechadas, observados os procedimentos a seguir:

- I. Todas condições para alienação da UPI constarão no edital a ser expedido nos termos do arts. 60, 141 e 142 da LRF;
- II. A publicação ocorrerá no diário oficial e através de anúncio em jornal de ampla circulação, 30 (trinta) dias após a aprovação deste PRJ em Assembleia;
- III. As propostas para a aquisição da UPI, deverão ser da seguinte forma:



- (a) Intenção de compra da UPI deverá ser protocolado nos autos do processo da Recuperação Judicial;
- (b) A proposta de aquisição da UPI deverá ser entregue em envelope lacrado ao Administrador Judicial, conforme será designado no edital;
- IV. As propostas enviadas ao Administrador Judicial, serão abertas para conhecimento de todos os credores, na data, horário e local a ser publicado em edital;
- V. A proposta vencedora será aquela que apresentar maior valor oferecido, desde que seja respeitado o valor mínimo 50% (cinquenta por cento) dos valores constantes no Laudo de Avaliação Anexo I deste PRJ e ora já apresentado aos autos às folhas 6614 a 6668;
- VI. A UPI será alienada de acordo com os termos dos artigos 60, 141 e 142 da LRF. A UPI objeto das alienações serão liberadas de todos e quaisquer ônus e obrigações pelas averbações da(s) nova(s) titularidade(s), sendo assim, em nenhuma hipótese haverá sucessão do(s) adquirente(s) da UPI em qualquer das dívidas e obrigações do **GRUPO MASSAFERA**, inclusive tributárias e trabalhistas;
- VII. O prazo para a conclusão da aquisição será de 120 (cento e vinte) dias corridos contados a partir da aprovação deste PRJ em Assembleia, podendo ser prorrogado por igual período;
- VIII. Estarão aptos a participar todos os credores ou terceiros interessados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, desde que seja comprovada sua capacidade financeira de compra, idoneidade negocial e atendido todos os requisitos para a aquisição. Havendo interesse de participação por parte dos credores, os mesmos não poderão utilizar o crédito devido perante ao **GRUPO MASSAFERA** para pagamento;
- IX. O **GRUPO MASSAFERA** assumirá integral responsabilidade pela posse e guarda dos bens componentes das UPI, até a efetiva transferência;
- X. O adquirente da UPI deverá pagar o valor de aquisição, em moeda corrente nacional, de acordo com os prazos e condições estipulados na proposta vencedora, mediante depósito em conta judicial vinculada ao Juízo desta Recuperação, sob a fiscalização do Administrador Judicial e Recuperandas;
- XI. Não ocorrendo lances que atinjam o valor mínimo definido neste PRJ a UPI poderá ser alienada por outra modalidade, nos termos do art. 144 ou 145 da LRF, respeitadas as regras abaixo definidas.

5.2 OUTRA MODALIDADE (ART. 144 C/C 145 DA LRF)

A UPI, poderá ainda, ser alienada por qualquer outra modalidade, desde que aprovada pela AGC, observados os procedimentos a seguir:



- I. Havendo aprovação deste PRJ pela AGC e terceiro interessado na aquisição da UPI, por qualquer outra modalidade, será convocada nova AGC, via edital a ser expedido nos termos do art. 36 da LRF;
- II. Na assembleia a ser convocada serão apresentadas as condições para alienação da UPI, sendo a proposta submetida a votação dos credores;
- III. A proposta vencedora será aquela aprovada pela maioria dos credores, de acordo com o art. 42 da LRF;
- IV. A UPI, será alienada de acordo com os termos dos art. 145 da LRF e homologadas pelo Juiz da recuperação judicial. A UPI objeto da alienação será liberada de todos e quaisquer ônus e obrigações pelas averbações da(s) nova(s) titularidade(s), sendo assim, em nenhuma hipótese haverá sucessão do(s) adquirente(s) da UPI em qualquer das dívidas e obrigações do **GRUPO MASSAFERA**, inclusive tributárias e trabalhistas.

6 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS ALIENAÇÕES DAS UPI

Os recursos provenientes das alienações conforme cláusula 5, deverão ser revertidos diretamente para pagamento dos credores, observando as seguintes regras:

6.1 UPI AGOSTINHO SONEGO

- (i) Pagamento ao credor titular de garantia real, integralmente, respeitando para tanto o montante do crédito habilitado na Classe II, atualizado pela TR (taxa Referencial) + 4,0% a.a. (quatro por cento ao ano) até a data da venda da UPI AGOSTINHO SONEGO.

O Saldo apurado após os pagamentos acima, será distribuído conforme cláusula 6.2.

6.2 DISTRIBUIÇÃO DO SALDO DA ALIENAÇÃO DAS UPI

O saldo apurado após os pagamentos dos Credores com Garantia Real descritos acima, será distribuído da seguinte forma:

- (i) 80% (oitenta por cento) será destinado de forma *pro rata* para pagamento dos Credores Trabalhistas – Classe I, respeitando para tanto o montante do crédito de cada credor habilitado na recuperação judicial. Sendo o excedente pago conforme cláusula 9.2.1.;
- (ii) 20% (vinte por cento) será destinado *para* pagamento dos honorários devidos aos profissionais relacionados à sua Recuperação Judicial.



7 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DO PROCESSO DE AÇÃO DESAPROPRIATÓRIA

Os valores correspondentes ao êxito do Processo nº 0005870-95.2012.8.26.0037, no qual as recuperandas são detentoras do valor corresponder a 50% (cinquenta por cento) do valor estimado no quadro abaixo, serão distribuídos da seguinte forma:

- (i) 50% (cinquenta por cento) será destinado de forma pro rata para pagamento dos Credores Quirografários – Classe III e Credores enquadrados como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe IV, respeitando para tanto o saldo remanescente de 30% (trinta por cento), após aplicado deságio de 70% (setenta por cento) sobre o montante do crédito de cada credor habilitado na recuperação judicial, acrescido de juros e correção monetária, conforme especificado na cláusula 9.2.3.;
- (ii) 50% (cinquenta por cento) será destinado ao fluxo de caixa das recuperandas no qual irá auxiliar no pagamento do passivo tributário.

Cálculo dos valores estimado no processo de desapropriação:

FESP x Construtora Massaferra - AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - Processo 0005870-95.2012.8.26.0037		
Correção Monetária		
Valores atualizados até 30/06/2021		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
01/03/2012	RS 1.359.630,70 · 47,266941 x 70,550234	RS 2.267.269,85
	Juros compensatórios [; de 27/03/2012 a 30/06/2021; 1,00% simples] = 111,00000%	RS 2.538.891,74
	Subtotal	RS 4.826.181,59

8 ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

A recuperação judicial atinge como regra, todos os créditos existentes até a data do ajuizamento do pedido, realizado em 06 de outubro de 2016, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pelo **GRUPO MASSAFERA** ou pelo Administrador Judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

Havendo exceções à não sujeição ao plano, com fulcro no art. 49, § 3º da LRF. A proposta de pagamento aos credores levará em conta, também, a amortização destes créditos não sujeitos, visando uma melhor reestruturação do endividamento do **GRUPO MASSAFERA**.

Havendo créditos não relacionados pelo **GRUPO MASSAFERA** ou pelo Administrador Judicial, em razão destes créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza ou exigibilidade e ainda, *sub judice*, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, após a Sentença Judicial Líquida, transitada em julgado, que deverá ser objeto de medida judicial cabível para a inclusão do crédito no Quadro Geral de Credores.

Em ambos os casos, habilitados os créditos, seja por pedido do **GRUPO MASSAFERA**, do Administrador Judicial, do Credor detentor do crédito, de outro Credor, do Ministério Público ou decorrente de

13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DE SOUSA OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2022 às 08:19, sob o número WARQ22700248341. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013031-03.2016.8.26.0037 e código 4651065.



decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ. Neste sentido, as deliberações em AGC, não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de crédito, conforme art. 39 §2º da LRF.

Dentro deste contexto, os créditos retardatários, habilitados no decorrer dos prazos estipulados para liquidação, sujeitar-se-ão a todas as especificações determinadas na classe em que se enquadrar, respeitando, portanto, carência, prazos, valores e condições, contados após 60 (sessenta) dias úteis da data da inclusão do crédito, independentemente se já houver parcelas liquidadas.

Tal regra também se aplicará ao Credor Trabalhista que habilitar seus respectivos créditos após decorridos o prazo de pagamento previsto no item 9.2.1 deste PRJ, os quais serão liquidados em até 1 (um) ano, iniciando-se após 30 (trinta) dias úteis da data da inclusão do crédito.

A segunda relação de credores, conforme o art. 7º, §2º da LRF, publicada e baseada nas informações e documentos colhidos na forma do §1º do mesmo artigo, alterada face às impugnações, consolidará o Quadro Geral de Credores, conforme art. 18 da LRF, a ser homologado pelo Juízo da Recuperação e acarretará apenas na alteração do *quantum* destinado por credor.

9 PROPOSTA DE PAGAMENTO

9.1 DISPOSIÇÕES GERAIS AOS CREDITORES

- a) **Quitação** – Com o pagamento dos créditos nas formas estabelecidas neste PRJ, haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos créditos e obrigações contra o **GRUPO MASSAFERA**, sendo que, o comprovante de depósito e/ou recibo assinado pelo credor, servirá de prova de quitação das respectivas liquidações.
- b) **Meio de pagamento** – Os credores deverão indicar os dados da conta bancária de sua titularidade em até 15 (quinze) dias úteis antes da data do início dos pagamentos, para que sejam efetuados os créditos devidos. A indicação da conta bancária deverá ocorrer necessariamente através do endereço eletrônico recuperacaojudicial@massafiera.com.br e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado na Av. Agostinho Sonogo, 768, Campus Ville, Município de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP: 14.800-737, com “AR”, aviso de recebimento. Não havendo indicação, os valores serão direcionados à operação do **GRUPO MASSAFERA**. Ocorrendo a indicação retardatária, o início dos pagamentos se dará até o último dia útil do mês subsequente ao da efetiva indicação, respeitando o número total de parcelas e o período de pagamento previstos neste PRJ e as demais condições.
- c) **Valores não resgatados** - Os pagamentos que não forem realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados vencidos, tampouco será



considerado como descumprimento deste PRJ, sendo respeitado o previsto acima para retardatários, sem a incidência de qualquer remuneração adicional.

- d) Data do pagamento** – Os pagamentos ocorrerão nas formas estipuladas neste PRJ, todavia, na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dias que não sejam considerados úteis, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no dia útil subsequente.
- e) Cessão de créditos e direitos** - Os credores poderão ceder seus respectivos créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusarem o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial, consoante ao art. 49 da LRF, ou crédito aderente, nos termos deste PRJ. Caso o **GRUPO MASSAFERA** não seja notificado de eventuais cessões, o Cessionário não poderá reclamar de pagamento realizado ao Cedente.
- f) Depósitos recursais** - Deverão ser liberados em favor dos respectivos credores até o limite do seu respectivo crédito, aplicando o deságio previsto neste PRJ. A diferença se for excedente, deverá ser liberada em favor pelo **GRUPO MASSAFERA**, no entanto, se o depósito recursal for inferior ao crédito, o **GRUPO MASSAFERA** deverá liquidar a diferença na forma de pagamento proposta neste PRJ.

9.2 FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

Os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas – Classe I, Credores com Garantia Real – Classe II, Credores Quirografário – Classe III e Credores enquadrados como ME e EPP – Classe IV, respeitando o valor do crédito habilitado na recuperação, serão pagos da seguinte forma:

9.2.1 CREDITORES TRABALHISTAS – CLASSE I

Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

(i) Os créditos de natureza estritamente salarial (art. 54, § único da LRF) que integram a Lista de Credores, até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a publicação do Acordão proferido no agravo de instrumento sob o nº. 2273727-13.2019.8.26.0000, disponibilizado no D.J.E. em 25 de setembro de 2020, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dividas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças de verbas e valores ainda sub judice;

(ii) Os demais créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho (art. 54, caput da LRF) que integram a Lista de Credores serão pagos em até 12 (doze) meses contados da publicação do Acordão proferido no agravo de instrumento sob o nº 2273727-13.2019.8.26.0000, disponibilizado no D.J.E. em 25 de setembro de 2020, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dividas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças de verbas e valores ainda sub judice.



Adicionalmente, ocorrendo as alienações conforme cláusula 5, o **GRUPO MASSAFERA**, promoverá o adiantamento de parte dos valores devidos aos credores trabalhistas, conforme percentual de destinação para classe descrito na cláusula 6, sendo remanescente pago conforme descrito acima.

9.2.2 CREDORES COM GARANTIA REAL – CLASSE II

Os Credores com Garantia Real – Classe II, com valores habilitados na Recuperação Judicial superiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), receberão seus créditos na mesma forma e condições originais do contrato assinado.

Os Credores com Garantia Real – Classe II, com valores habilitados na Recuperação Judicial inferiores a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) receberão seus créditos em sua integralidade, mediante venda da UPI com a respectiva garantia de sua titularidade, conforme cláusula 6.

Em não havendo a venda da UPI de sua respectiva titularidade pelo prazo descrito acima na clausula 5.1 – Item VII, os credores com Garantia Real (Classe II) receberão seus créditos na forma abaixo:

- (i) Pagamento integral do montante habilitado na classe II;
- (ii) Carência para início dos pagamentos dos créditos será de 18 (dezoito) meses, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após a Homologação Judicial deste PRJ, sendo que os 12 (doze) primeiros meses será de carência total (principal e juros) e os próximos 06 (seis) meses pagamento somente dos juros;
- (iii) Sobre os créditos dos Credores com Garantia Real em ocorrendo os pagamentos pela opção (b), será atualizado pela TR (taxa Referencial) + 4,0% a.a. (quatro por cento ao ano), calculados a partir da data do pedido de Recuperação Judicial;
- (iv) Após o período de carência, o saldo principal acrescido de juros e correções monetárias, serão pagos em 9 (nove) anos, seguindo o critério abaixo:

Primeiros 6 (seis) meses – Pagamento somente dos juros formados após ao final do período de carência total de 12 (doze) meses, sempre no último dia útil de cada mês;

1º ANO – 5% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

2º ANO – 5% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

3º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

4º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

5º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;



6º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

7º ANO – 15% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

8º ANO – 15% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

9º ANO – 20% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês.

9.2.3 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE III E CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – CLASSE IV

Os Credores Quirografários – Classe III e Credores enquadrados como ME e EPP – Classe IV, terão seus créditos liquidados da seguinte forma:

- (i) **Deságio:** Será aplicado deságio de 70% (setenta por cento) sobre o montante habilitado na classe III e IV, sendo o saldo remanescente de 30% (trinta por cento);
- (ii) **Carência:** O prazo de carência para início dos pagamentos dos créditos será de 18 (dezoito) meses, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após a Homologação Judicial deste PRJ, tendo em vista a preparação inicial de caixa para pagamentos dos créditos trabalhistas;
- (iii) **Correção Monetária e Juros:** Sobre os créditos do Credores Quirografários – Classe III e Credores enquadrados como ME e EPP – Classe IV, incidirá correção mensal calculada pela Taxa Referencial (TR) divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, acrescida de juros de 4% (quatro por cento) ao ano, calculados a partir da data do pedido de Recuperação Judicial;
- (iv) **Pagamento de principal e juros:** Após o período de carência, o saldo remanescente acrescido de correção monetária e juros, será pago em 15 (quinze) anos, seguindo o critério abaixo:

1º ANO – 1% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

2º ANO – 1% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

3º ANO – 1% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

4º ANO – 2% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

5º ANO – 2% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

6º ANO – 4% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;



7º ANO – 6% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

8º ANO – 6% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

9º ANO – 8% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

10º ANO – 8% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

11º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

12º ANO – 10% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

13º ANO – 12% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

14º ANO – 14% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês; e

15º ANO – 15% do valor total formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescidos de juros e correção monetária, sempre no último dia útil de cada mês.

Adicionalmente, ocorrendo o recebimento da Ação Desapropriatória conforme cláusula 7, o **GRUPO MASSAFERA**, promoverá o adiantamento de parte dos valores devidos aos credores quirografários e credores enquadrados como ME e EPP, conforme percentual de destinação descrita na cláusula 7, sendo o remanescente pago conforme descrito acima.

9.2.4 CREDORES FINANCIADORES

Credores que aderirem e submeterem todos seus Créditos aos termos deste PRJ, junto ao **GRUPO MASSAFERA**, inclusive Créditos porventura não sujeitos a Recuperação Judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LRF, poderão ser considerados Credores Financiadores de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados.

As Recuperandas deixarão à disposição do Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de Credores a esta cláusula, para que, de forma transparente, o mesmo possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

Pode ocorrer pagamento preferencial aos Credores, sendo faculdade concedida a todos Credores para recebimento de seus Créditos nos termos do regramento abaixo, aplicando-se, portanto, de forma igualitária a todos os Credores. Ela se justifica uma vez que a celebração de novos contratos para a aquisição de produtos, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos, aditamento ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DE SOUSA OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2022 às 08:19, sob o número WARQ22700248341. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013031-03.2016.8.26.0037 e código 4651065.



preservar o valor do **GRUPO MASSAFERA** de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esse pagamento preferencial tem fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais Credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus Créditos na hipótese de decretação de falência.

- (i) **Fornecedores / Clientes / Instituições financeiras / Outros** – Serão considerados Credores Financiadores todos aqueles Credores Concursais ou Credores Extraconcursais, que, a critério e de acordo com as necessidades das Recuperandas, optarem em: (a) manter o fornecimento e aquisição de produtos, materiais e/ou serviços a prazo e de forma continuada, (b) concederem novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, pactuarem o aditamento de obrigações financeiras garantidas por alienação fiduciária de imóveis de terceiros, ou ainda, (c) autorizar a liberação fiduciária de bens e direitos nos termos da seguinte regra única e aplicável a todos os Credores que assim optarem:

Regra. Os Credores que concederem ao **GRUPO MASSAFERA**, na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) prazo de pagamento de até 144 (cento e quarenta e quatro) meses; (ii) eliminação de até 100% do deságio; e (iii) carência para início de pagamentos de até 24 (vinte e quatro) meses, limitando às necessidades operacionais das Recuperandas e conforme acordado com cada Credor.

- (ii) **Inadimplemento.** O Credor Financiador que inadimplir qualquer uma de suas obrigações previstas no contrato de novo fornecimento/prestação de serviços perderá automaticamente sua condição de Credor Financiador, situação na qual o seu respectivo Crédito Concursal e/ou Crédito Extraconcursal ficará sujeito aos termos e condições de pagamento previstos na Cláusula 9.2.2. e 9.2.3. acima.

10 DÍVIDA TRIBUTÁRIA

O **GRUPO MASSAFERA** está buscando solução do seu passivo tributário por meio de parcelamento especial, conferido por Lei específica e constitucional que venha a dispor e, na falta, conforme Leis gerais de parcelamento, sendo certo que poderá, inclusive, valer-se de demandas jurídicas para que possa obter o melhor parcelamento de sua dívida tributária por conta do regime de recuperação judicial a qual está submetida e adicionalmente o valor do crédito destinado conforme previsto na cláusula 7, auxiliará no pagamento de tais tributos.

11 DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo deste PRJ é permitir que o **GRUPO MASSAFERA** reestabeleça seus postos de trabalho, geração de emprego, renda e tributos para todo o Estado de São Paulo.



Todas as ações propostas neste PRJ proporcionarão o **GRUPO MASSAFERA** condições necessárias para a reestruturação das atividades, retomada das operações, e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, permitindo a *“superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47 da LRF).

Os benefícios a serem atingidos não serão de exclusividade dos seus administradores, quotistas, credores e funcionários, mas, principalmente de toda sociedade.

Através deste PRJ, a administração do **GRUPO MASSAFERA** busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos, tangíveis e intangíveis, e o pagamento de seus credores, como dito, nos termos e condições apresentado.

Entretanto, é importante ressaltar que este PRJ é um processo muito maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da recuperação do **GRUPO MASSAFERA**, portanto, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, vincula ao **GRUPO MASSAFERA** e todos os seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre credor e devedor.

Com a homologação Judicial do Plano, os créditos serão objeto de novação resolutiva, na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial. A supressão de garantias reais e fidejussórias dos créditos originais se operará automaticamente com a aprovação do presente plano de recuperação judicial, ressalvada eventual oposição expressa do credor detentor da garantia.

Por força da novação resolutiva operada e decorrente constituição de novo título executivo, a aprovação deste Plano ensejará o cancelamento de todo e qualquer protesto originado nos créditos que se submetem ao processo de recuperação judicial, bem como a exclusão definitiva de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito relativamente às dívidas novada.

Os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho sujeitos aos efeitos desta recuperação judicial, caso sejam também objetos de eventuais reclamações trabalhistas, poderão ter seus créditos pagos conforme a Sentença decretada pelo Juízo Trabalhista.

A decretação de inviabilidade de uma das cláusulas/itens deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.

Decorridos 02 (dois) anos da concessão da recuperação judicial, sem que haja o descumprimento de quaisquer dispositivos deste PRJ vencidas neste período, poderá o **GRUPO MASSAFERA** requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante ao arts. 61 e 62 da LRF.

O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo de recuperação judicial.



12 ANEXOS

- (I) Anexo I – Laudo de Avaliação “UPI AGOSTINHO SONEGO”;

Araraquara – SP, 21 de fevereiro de 2022.

Construtora Massafera Ltda.

Luiz Antônio Massafera

Lacon Engenharia Ltda.

Carlos Eduardo Massafera

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP**

PROCESSO Nº 1013031-03.2016.8.26.0037

**AUTOS DE “RECUPERAÇÃO JUDICIAL – RECUPERAÇÃO
JUDICIAL E FALÊNCIA”**

REQUERENTE: CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA. E OUTRO

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de meus honorários profissionais já depositados conforme documento juntado nos Autos.

Outrossim, requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 04 de dezembro de 2021


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar os imóveis:

Prédio localizado na Avenida Agostinho Sonogo nº 768, Campus Ville, matrícula nº 56.540.

Prédio localizado na Rua Padre Duarte nº 1964, 1974, 1986, 1996 e 252, Centro, matrículas nº 105.825, 105.827 e 349.

II) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia previamente agendado, ou seja, 03/12/2021 às 09:30h.

Participou da vistoria representando a construtora requerente, o Sr. Roberto Massafera e Gabriel Zaccaro Jardim.

Trata-se de dois imóveis comerciais com as seguintes características:

III) IMÓVEL DA AVENIDA AGOSTINHO SONÊGO N° 768, CAMPUS VILLE, MATRICULA N° 56.540:

3.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

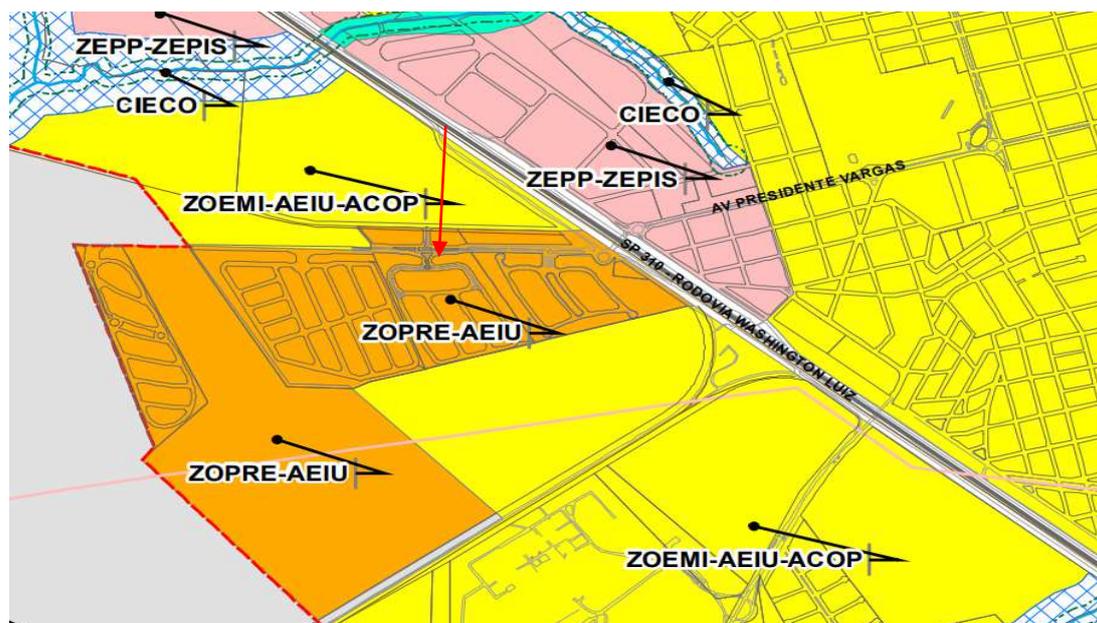
A área do terreno é de 32.230,25 m² conforme medidas constantes na inscrição cadastral n° 12.091.008,00, anexa a seguir:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	N° CADASTRO
12.091.008.00	2021	03/12/2021	REAL	0306	108421
PROPRIETÁRIO					
CONSTRUTORA MASSAFERA LTDA					
COMPROSSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
32.230,25	1.560,16	151,80	0,98	2007	1,00
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉCIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPU VERDE LC 889 *
2.496.256,00	1.155.891,34	0,4000	14.608,59	NÃO	0,00
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRICULA: 56540 TRANSCRIÇÃO: 0
82.164,00	0,63	517,63	3.734.311,34	15.126,22	
ENDEREÇO DE ENTREGA					
AV AGOSTINHO SONEGO N° 768 LT CAMPUS VILLE CEP 14800-737 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
AV AGOSTINHO SONEGO N° 768 GLEBA 6 CHACARA PRIMAVERA			CAMPUS VILLE (LT) ARARAQUARA SP CEP 14800-737	ANDAR	APARTAMENTO

Quanto a topografia do terreno é praticamente plana em níveis.
 Quanto à salubridade do solo é seco.

3.2) Zoneamento:

ZOPRE - Zonas Predominantemente Residenciais – ZOPRE – AEIU.



3.3) Edificações:

Do tipo comercial / escritório e barracão industrial, campo de futebol com as seguintes características:

Guarita: de alvenaria com acabamento de tijolos do tipo a vista, lajotada, paredes internas rebocadas e pintadas.

Prédio Comercial: de alvenaria com acabamento de tijolos do tipo a vista, lajotada, paredes internas rebocadas e pintadas, porta de entrada de correr de ferro com acabamento em vidro, com os seguintes compartimentos.

14 salas com as mesmas características: piso cerâmico, lajotada, paredes pintadas e esquadrias de ferro.

02 banheiros com as mesmas características: piso cerâmico, azulejo nas paredes, vaso sanitário, divisórias de pedra entre os box e pia de granito.

Barracão industrial: Piso concretado, telhas galvanizadas sobre estrutura de ferro, paredes laterais rebocadas e pintadas e dois banheiros com piso cerâmico, vaso sanitário e lavatório.

Área construída Prédio comercial e guarita: 712,00 m²

Área construída Barracão: 1.230,00 m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 08:59, sob o número WARQ22700278933. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013031-03.2016.8.26.0037 e código 466766A.



Foto: 01
Descrição
Vista frontal do imóvel
Bairro
Campus Ville



Foto: 02
Descrição
Vista frontal do imóvel
Bairro
Campus Ville

	Foto: 03
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Campus Ville

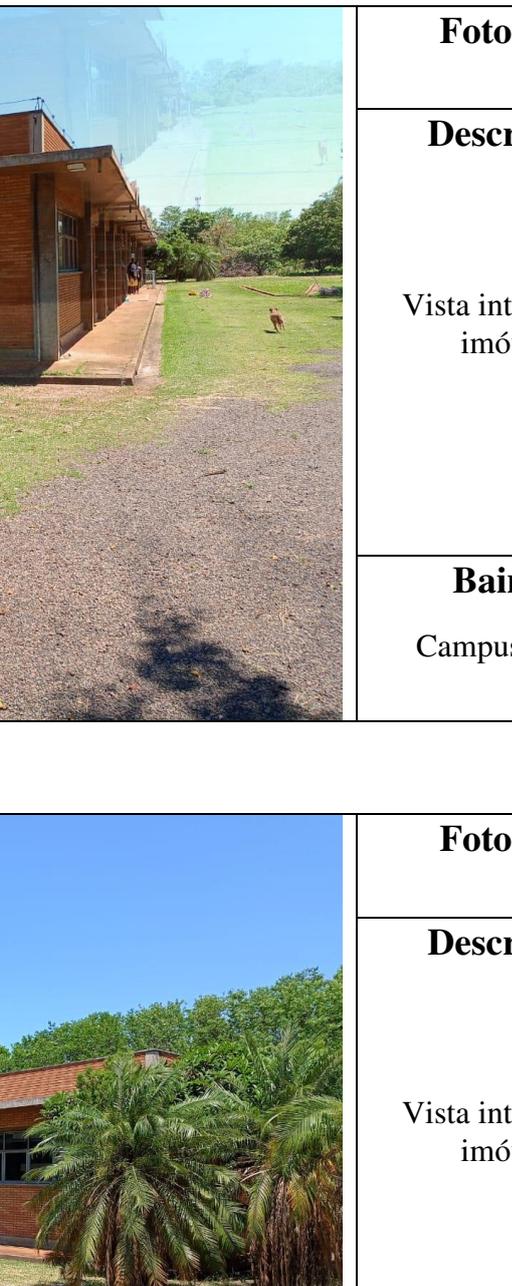
	Foto: 04
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Campus Ville



Foto: 05

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville



Foto: 06

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville



Foto: 07

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville

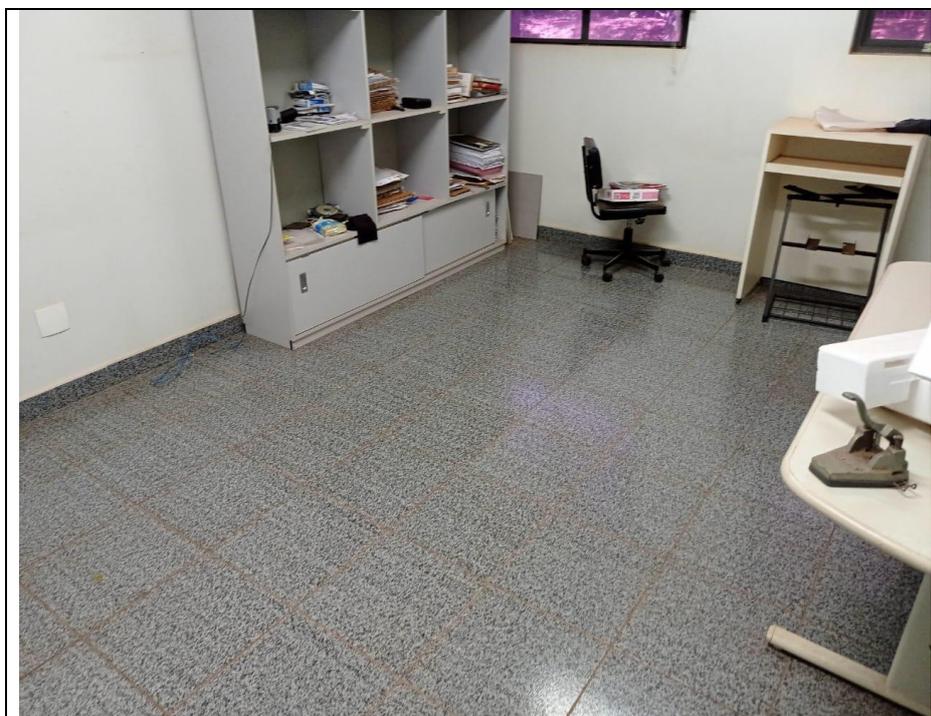


Foto: 08

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville



Foto: 09

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville



Foto: 10

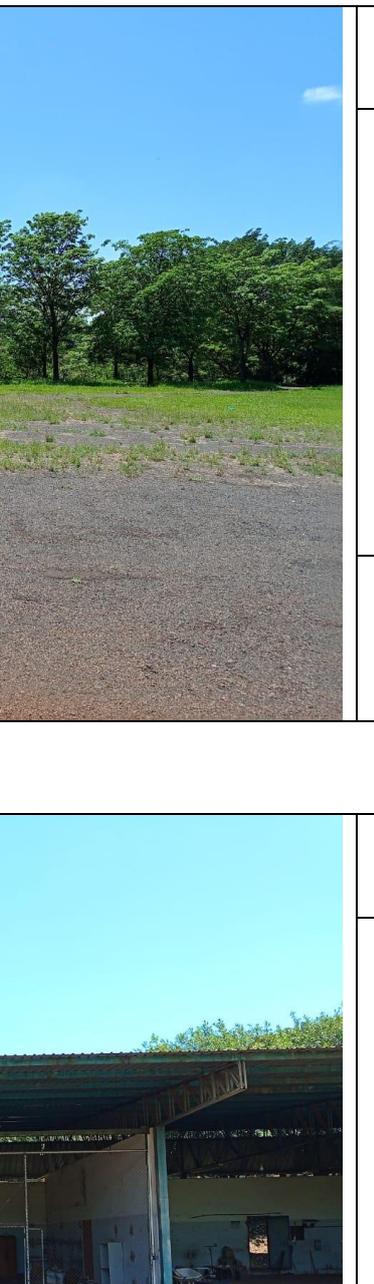
Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Campus Ville

	Foto: 11
	Descrição
	Vista geral do imóvel
	Bairro
	Campus Ville

	Foto: 12
	Descrição
	Vista do barracão
	Bairro
	Campus Ville

	<p>Foto: 13</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista do barracão</p>
	<p>Bairro</p> <p>Campus Ville</p>

	<p>Foto: 14</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista do barracão</p>
	<p>Bairro</p> <p>Campus Ville</p>

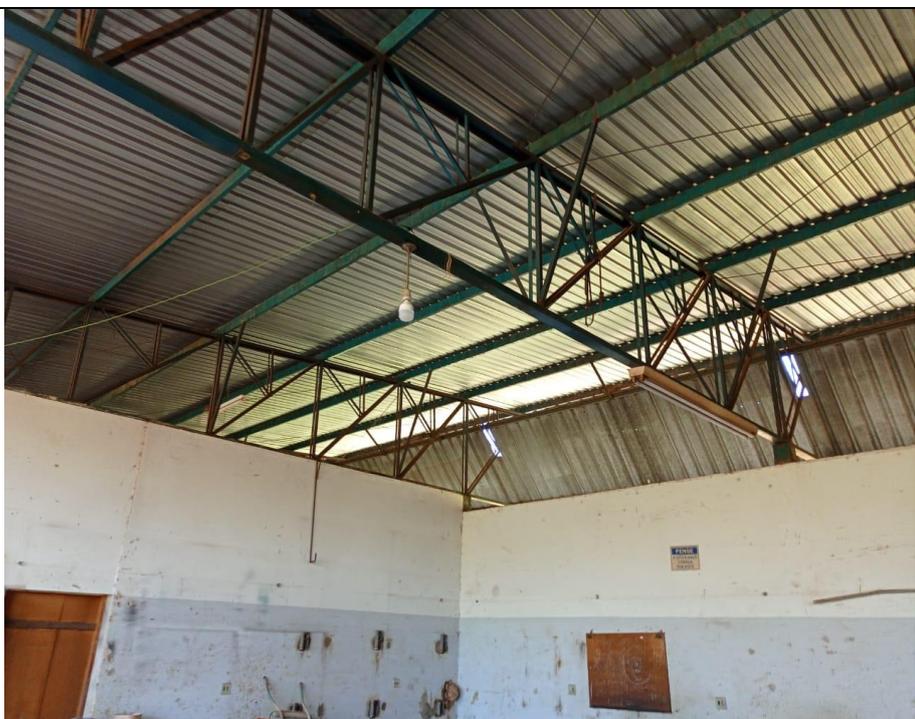
	Foto: 15
	Descrição
	Vista do barracão
	Bairro
	Campus Ville

	Foto: 16
	Descrição
	Vista do barracão
	Bairro
	Campus Ville



Foto: 17
Descrição
Vista do barracão
Bairro
Campus Ville

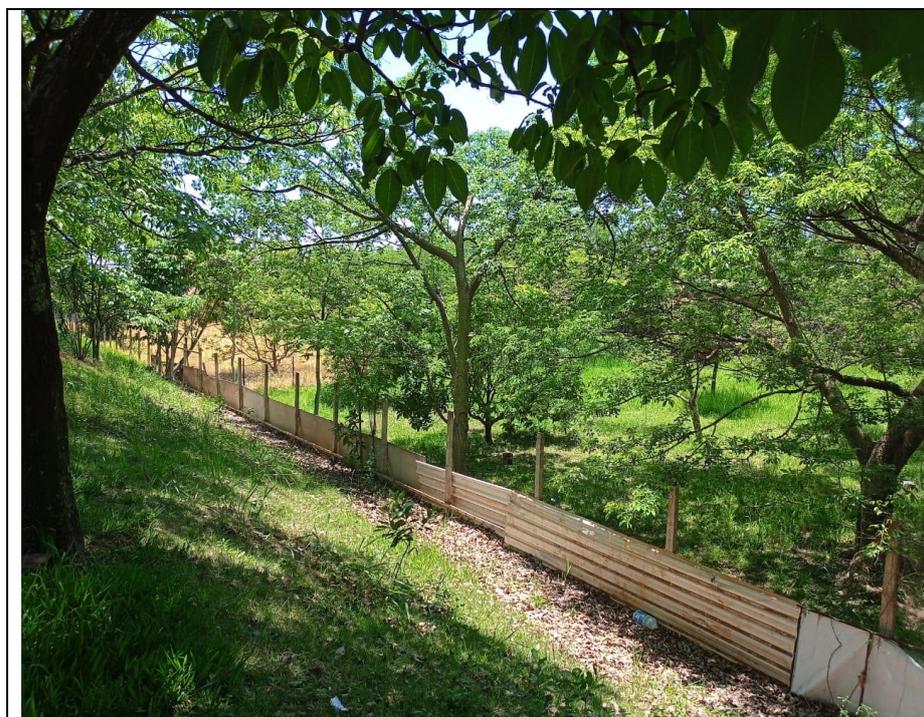


Foto: 18
Descrição
Vista geral do imóvel
Bairro
Campus Ville

IV) IMOVEIS DA RUA PADRE DUARTE N° 1986, 1996, 1974, 1964, CENTRO, MATRICULAS N° 105.825, 105.827 E AVENIDA OSORIO N° 252, CENTRO, MATRICULA N° 349:

Trata-se de imóveis contíguos que formam um único corpo superficial, com as seguintes características:

4.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno total é de 2.247,86 m² conforme medidas constantes nas inscrições cadastrais n° 02.078.011.00, 02.078.013.00 e 02.078.008.00 anexas a seguir:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	N° CADASTRO	
02.078.011.00	2021	03/12/2021	REAL	0306	5844	
PROPRIETÁRIO						
LACON ENGENHARIA LTDA						
COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA	
262,35	143,74	11,00	0,96	1996	1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 *	
174.898,25	135.356,16	0,2800	868,71	NÃO	0,00	
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LÍQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 105825 TRANSCRIÇÃO: 0	
0,00	0,00	0,00	310.254,41	868,71		
ENDEREÇO DE ENTREGA						
R PADRE DUARTE N° 1964 ÁREA F CENTRO CEP 14801-310 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
R PADRE DUARTE N° 1964 ÁREA F CENTRO ARARAQUARA SP CEP 14800-360						
				ANDAR	APARTAMENTO	

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO	
02.078.013.00	2021	03/12/2021	REAL	0306	5846	
PROPRIETÁRIO						
LACON ENGENHARIA LTDA						
COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA	
1.625,51	488,36	43,30	0,90	1959	1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	ALIQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e	
1.083.662,50	431.133,49	0,4000	6.059,18	NÃO	0,00	
VALOR EXCEDENTE	ALIQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 105827 TRANSCRIÇÃO: 0	
0,00	0,00	0,00	1.514.795,99	6.059,18		
ENDEREÇO DE ENTREGA						
R PADRE DUARTE Nº 1964 CENTRO CEP 14801-310 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
R PADRE DUARTE Nº 1986 E Nº1996/1974 CENTRO ARARAQUARA SP CEP 14800-360				ANDAR	APARTAMENTO	

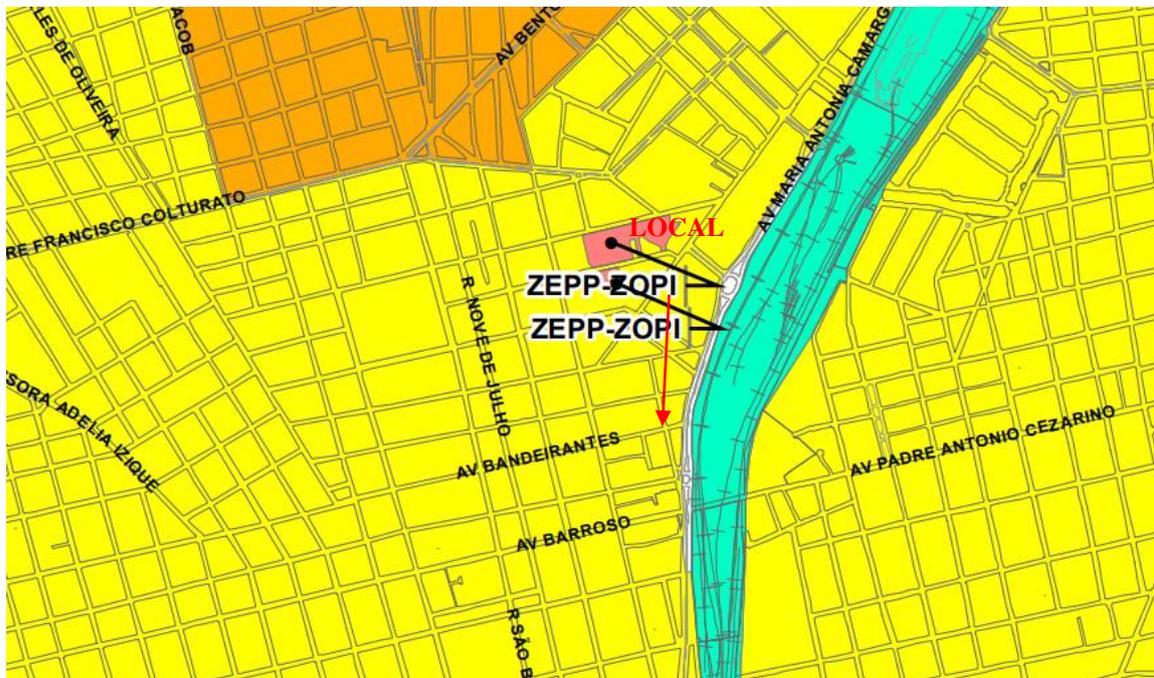
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO	
02.078.008.00	2021	03/12/2021	REAL	0306	5841	
PROPRIETÁRIO						
LACON ENGENHARIA LTDA						
COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA	
360,00	190,33	11,00	0,90	1920	1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	ALIQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e	
432.000,00	167.191,01	0,3100	1.857,49	NÃO	0,00	
VALOR EXCEDENTE	ALIQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 349 TRANSCRIÇÃO: 0	
0,00	0,00	0,00	599.191,01	1.857,49		
ENDEREÇO DE ENTREGA						
AV OSORIO Nº 252 CENTRO CEP 14801-308 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
AV OSORIO Nº 252 CENTRO ARARAQUARA SP CEP 14801-308				ANDAR	APARTAMENTO	

Quanto a topografia do terreno é praticamente plana.

Quanto à salubridade do solo é seco.

4.2) Zoneamento:

AEIU – Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU-ACOP.



4.3) Edificações:

Do tipo comercial / escritório e estacionamento com as seguintes características:

Prédio Comercial: de alvenaria de tijolos, padrão popular, idade de construção de mais de 70 anos, porém tendo passado por várias reformas, possui idade aparente de 40 anos, em regular estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes, com cobertura de telhas cerâmicas do tipo francesa / fibrocimento, esquadrias metálicas, paredes externas e internas rebocadas e pintadas, portas de madeira, forro parte lajotado e parte de gesso, com os seguintes compartimentos:

05 salas com as mesmas características: piso de pedra do tipo ardósia, lajotadas, paredes pintadas, esquadrias de ferro e portas de madeira.

05 banheiros com as mesmas características: piso cerâmico, azulejo nas paredes, vaso sanitário e lavatório.

12 salas com as mesmas características: piso cerâmico, forro de gesso cartonado, paredes pintadas.

Cozinha: pedra de granito com cuba de inox sobre estrutura de alvenaria e piso cerâmico.

Estacionamento: parte com calçamento, cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura de ferro, muros rebocados e pintados.

Área construída Prédio comercial e estacionamento: 820,43m²

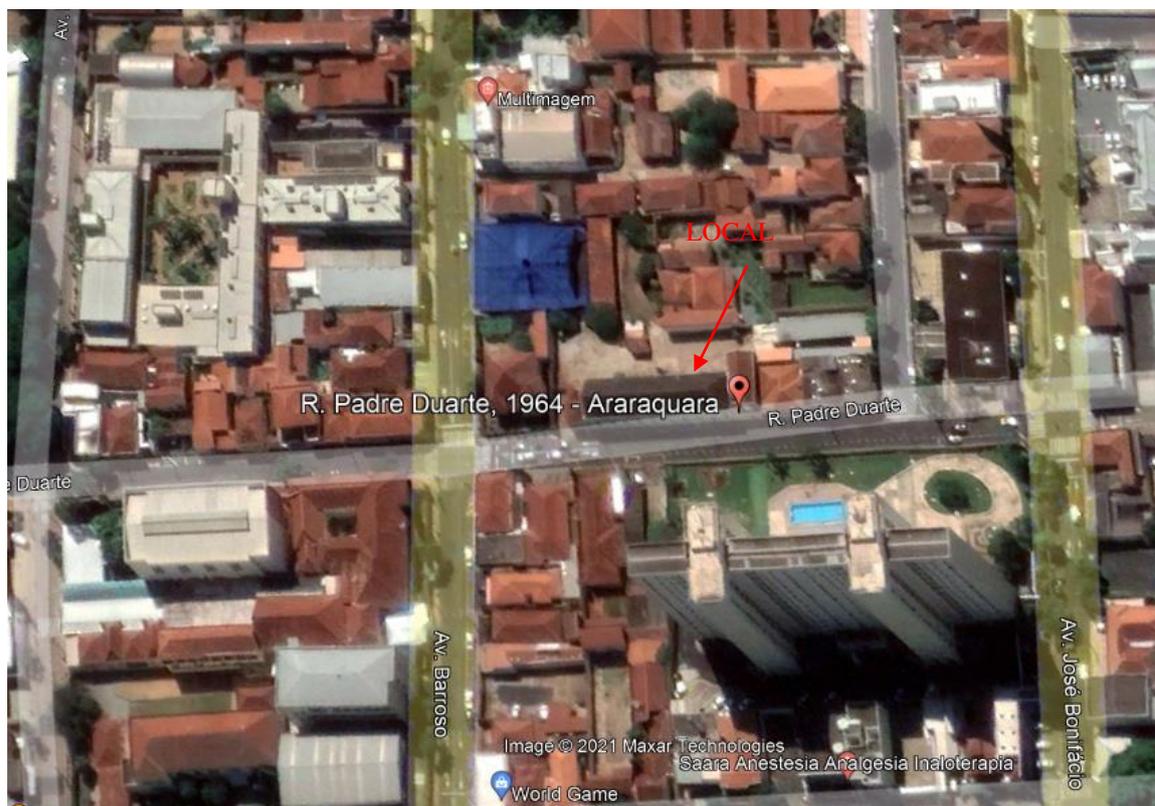




Foto: 01

Descrição

Vista frontal do imóvel

Bairro

Centro

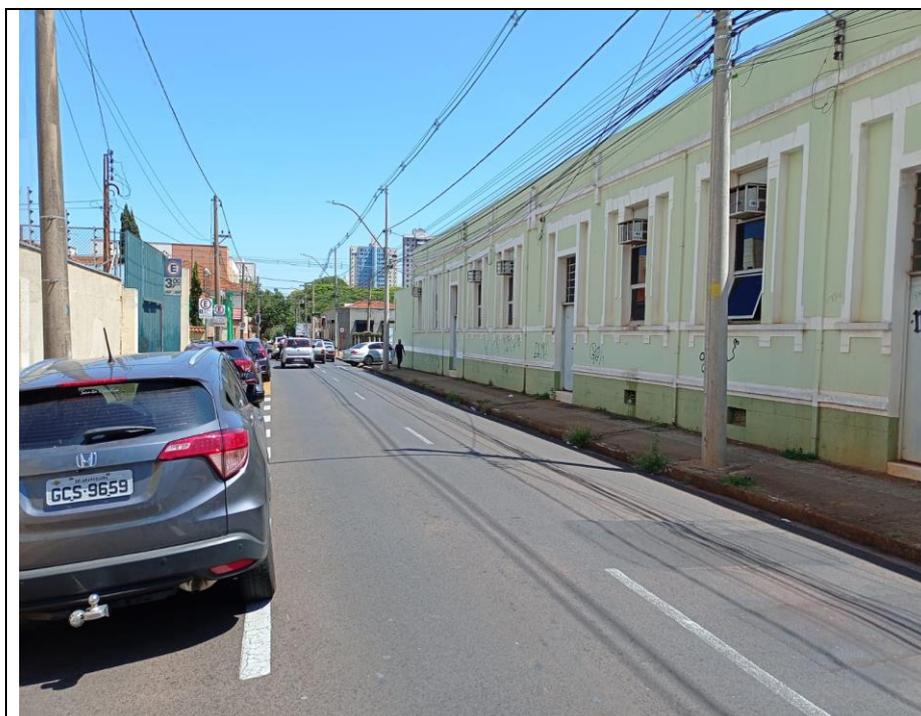


Foto: 02

Descrição

Vista frontal do imóvel

Bairro

Centro



Foto: 03

Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Centro



Foto: 04

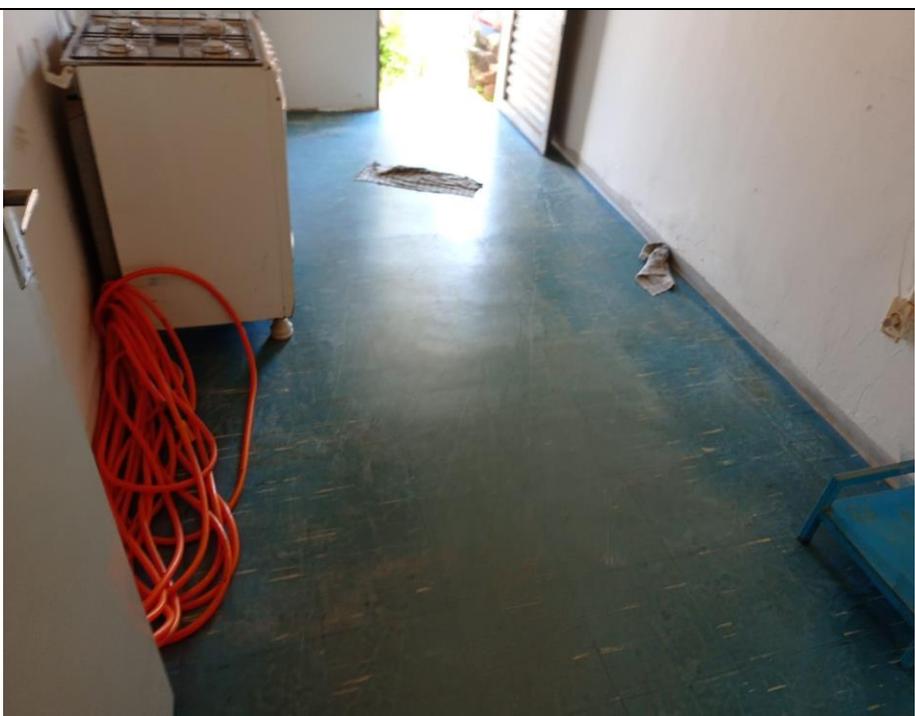
Descrição

Vista interna do imóvel

Bairro

Centro

	<p>Foto: 05</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Bairro</p> <p>Centro</p>

	<p>Foto: 06</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Bairro</p> <p>Centro</p>

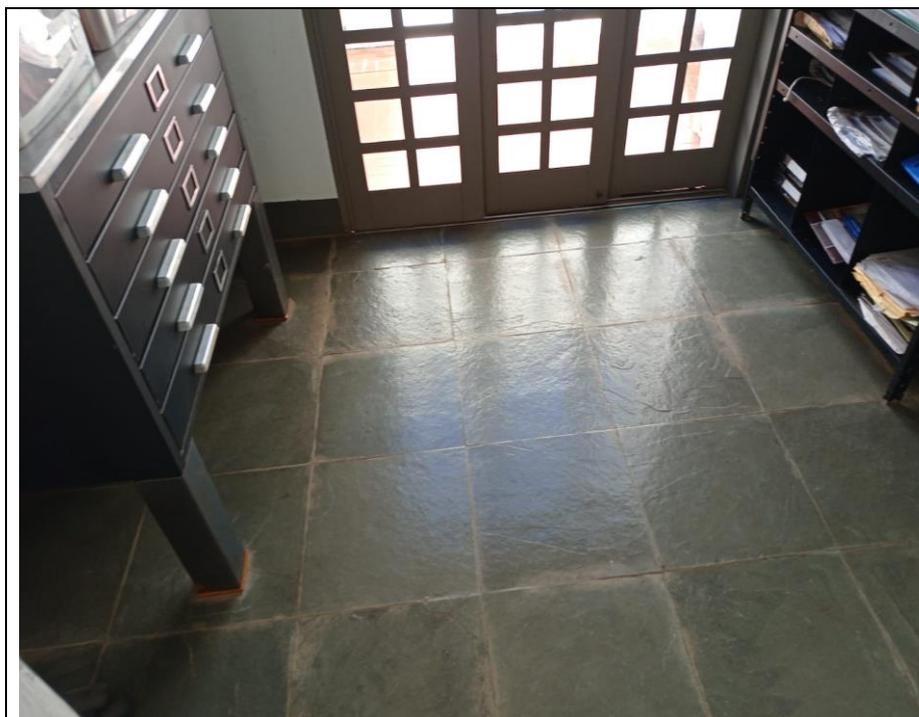


Foto: 07

Descrição

Vista interna do
 imóvel

Bairro

Centro

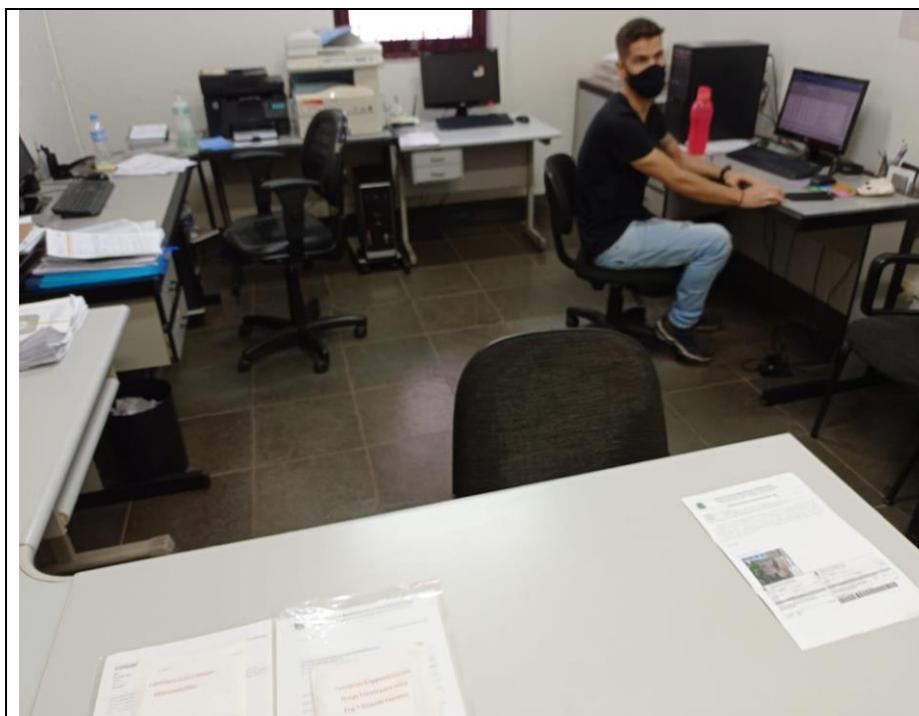


Foto: 08

Descrição

Vista interna do
 imóvel

Bairro

Centro

	Foto: 09
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Centro

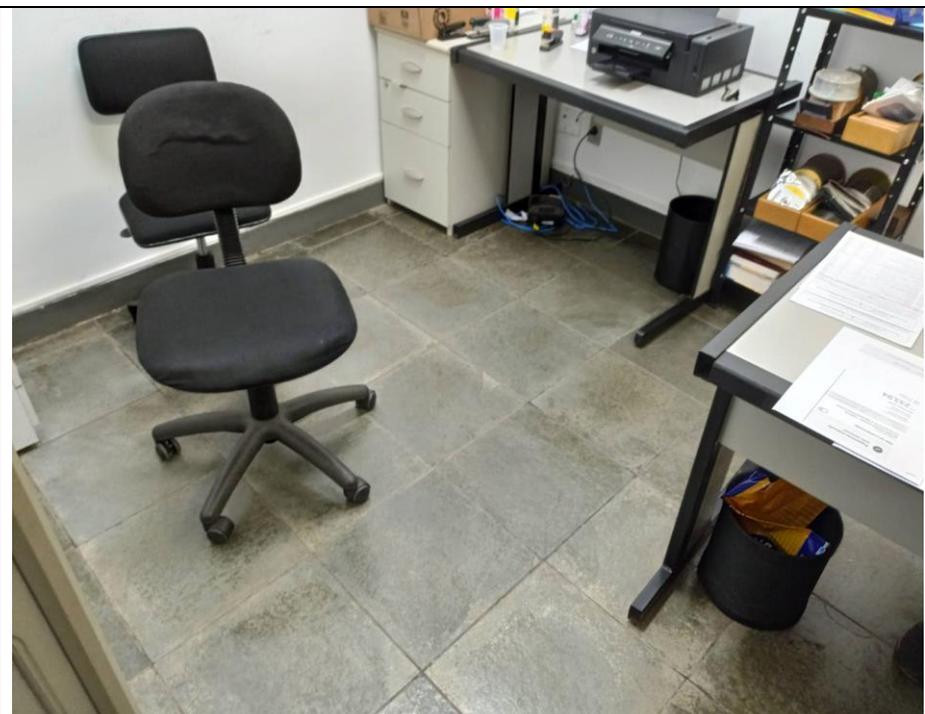
	Foto: 10
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Centro



Foto: 11
Descrição Vista interna do imóvel
Bairro Centro



Foto: 12
Descrição Vista interna do imóvel
Bairro Centro



Foto: 13
Descrição
Vista interna do imóvel
Bairro
Centro

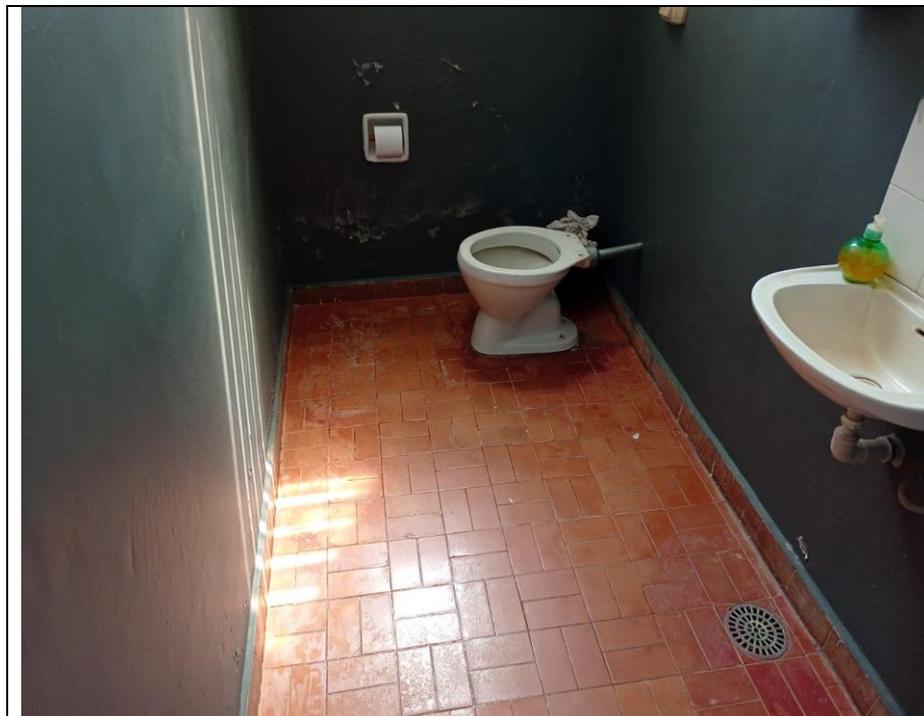


Foto: 14
Descrição
Vista interna do imóvel
Bairro
Centro

	Foto: 15
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Bairro
	Centro

	Foto: 16
	Descrição
	Vista frontal do estacionamento
	Bairro
	Centro

V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA N° 56.540, AVENIDA AGOSTINHO SONÊGO – CAMPUS VILLE:

5.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal – grau de fundamentação I.

5.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Comissão de Peritos – Valores de Venda).

5.3 Valor do Terreno (VT)

Imóveis Amostrados para Comparação:

Para o objeto em pauta, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Esse método consiste que o valor do bem é determinado através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas (DANTAS, 2005), obtido a partir de pesquisa imobiliária na região do imóvel avaliando, obtêm-se o seguinte unitário médio a seguir.

Para obtenção de um valor que represente de fato o unitário para o avaliando, desenvolvemos pesquisa focando os bairros (Campus Ville e Quitandinha)

Primeira Amostra

Fonte Pesquisada: TeddeWork Imobiliária – Telefone (16)2109-0909;

Oferta: Terreno a venda localizado no Jardim Quitandinha, Araraquara, São Paulo, mais precisamente na Rua Boa Esperança do Sul, entre Avenida Ibitinga e Avenida Luiz Vaz de Camões;

Área do Terreno: 4599,45 m²

Valor de Venda: R\$ 1.700.000,00

Fator oferta: 0,9 (*recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).*

Valor do Terreno: $V_t = R\$1.700.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$1.530.000,00$$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$1.530.000,00}{4599,45 \text{ m}^2}$

Valor Unitário da Primeira Amostra: $V_u = \frac{R\$332,65}{\text{m}^2}$.

Segunda Amostra

Fonte Pesquisada: Casell Imobiliária – Telefone (16) 3301-1977;

Oferta: Terreno a venda localizado no Campus Ville, Araraquara, São Paulo, mais precisamente na Avenida Joaquim Sonogo Ribeiro, entre Rua Fernando Albarello e Rua Felipe Felix;

Área do Terreno: 718 m²

Valor de Venda: R\$ 240.000,00

Fator oferta: 0,9 (*recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).*

Valor do Terreno: $V_t = R\$240.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$216.000,00$$

$$\text{Valor Unitário do Terreno: } V_u = \frac{R\$216.000}{718 \text{ m}^2}$$

$$\text{Valor Unitário do Terreno: } V_u = \frac{R\$300,84}{\text{m}^2}$$

Terceira Amostra:

Fonte Pesquisada: Casell Imobiliária – Telefone (16) 3301-1977;

Oferta: Terreno a venda localizado no Campus Ville, Araraquara, São Paulo, mais precisamente na Avenida Joaquim Sonogo Ribeiro, entre Rua Fernando Albarello e Rua Felipe Felix;

Área do Terreno: 675 m²

Valor de Venda: R\$ 182.000,00

Fator oferta: 0,9 (*recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).*

Valor do Terreno: $V_t = R\$182.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$163.800,00$$

$$\text{Valor Unitário do Terreno: } V_u = \frac{R\$163.800,00}{675 \text{ m}^2}$$

$$\text{Valor Unitário do Terreno: } V_u = \frac{R\$242,67}{\text{m}^2}$$

Quarta Amostra

Fonte Pesquisada: HDZ Imobiliária – Telefone (16) 3305-6060;

Oferta: Terreno a venda localizado no Campus Ville, Araraquara, São Paulo; mais precisamente na Rua Felipe Felix com a Avenida Joaquim Sonogo Ribeiro;

Área do Terreno: 515 m²

Valor de Venda: R\$ 150.000,00

Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Valor do Terreno: $V_t = R\$150.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$135.000,00$$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$135.000,00}{515 \text{ m}^2}$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$262,14}{\text{m}^2}$

Quinta Amostra

Fonte Pesquisada: SABA Imobiliária – Telefone (16) 3333-6444;

Oferta: Terreno a venda localizado no Campus Ville, Araraquara, São Paulo; mais precisamente na Avenida Joaquim Sonogo Ribeiro entre Rua Fernando Albarello e Rua Felipe Felix;

Área do Terreno: 718 m²

Valor de Venda: R\$ 220.000,00

Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Valor do Terreno: $V_t = R\$220.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$198.000,00$$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$198.000,00}{718 \text{ m}^2}$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$275,77}{\text{m}^2}$

Sexta Amostra

Fonte Pesquisada: HDZ Imobiliária – Telefone (16) 3305-6060;

Oferta: Terreno a venda localizado no Campus Ville, Araraquara, São Paulo; mais precisamente na Fernando Albarello com Avenida Joaquim Sonego Ribeiro;

Área do Terreno: 515 m²

Valor de Venda: R\$ 150.000,00

Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Valor do Terreno: $V_t = R\$150.000,00 * 0,9$

$$V_t = R\$135.000,00$$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$135.000,00}{550 \text{ m}^2}$

Valor Unitário do Terreno: $V_u = \frac{R\$262,14}{\text{m}^2}$

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m²
1	332,65
2	300,84
3	242,67
4	262,14
5	275,77
6	262,14

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m² = 1.759,37

Média Aritmética: $\bar{X} = \sum \frac{X_i}{n} = 279,37$

$$\begin{aligned} (x-xi)^2 &= (279,37 - 332,65)^2 + (279,37-300,84)^2 + (279,37- 242,67)^2 + \\ & (279,37- 262,14)^2 + (279,37- 275,77)^2 + (279,37- 262,14)^2 \\ &= 2.838,75 + 460,96 + 1.346,89 + 296,87 + 12,96 + 296,87 \end{aligned}$$

$$S = \sqrt{\frac{5253,33}{06}} = 29,58$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\frac{(X-Xi)^2}{n-1}} = \rightarrow S = 29,58$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), o saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição *t de Student* com nível de confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. Ou seja: $d = \frac{|x_i - \bar{x}|}{s} < VC$

O valor crítico obtido a partir das 6 amostras, observado através da Tabela de *Chauvenet* é dado por: $VC = 1,73$ e a seguir observa-se que todas as amostras são pertinentes.

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{332,65 - 279,37}{29,58} = 1,80 > 1,73 (\text{Amostra descartada});$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{300,84 - 279,37}{29,58} = 0,72 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{242,67 - 279,37}{29,58} = 1,24 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{262,14 - 279,37}{29,58} = 0,58 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 5: } \frac{275,77 - 279,37}{29,58} = 0,12 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 6: } \frac{262,14 - 279,37}{29,58} = 0,58 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

Cálculo da amplitude do Intervalo de Confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $L_i = \bar{X} - t_c * \frac{s}{\sqrt{n-1}}$ e $L_s = \bar{X} + t_c * \frac{s}{\sqrt{n-1}}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição *t de Student*, para 80% de confiança e $(n - 1) = (6 - 1) = 5$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 279,37 - 1,24 * \frac{29,58}{\sqrt{6-1}} = 264,87 - 10 \% (fo) = 238,38$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$Li = 279,37 + 1,24 + \frac{29,58}{\sqrt{6-1}} = 293,87 - 10\% (fo) = 264,48$$

TABELA VII
- Critério de CHAUVENET - $\frac{d}{s}$ crítico

n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$
5	1,65	20	2,24	3,89	5×10^3
6	1,73	22	2,28	4,42	5×10^4
7	1,80	24	2,31	4,89	5×10^5
8	1,86	26	2,35	5,33	5×10^6
9	1,92	30	2,39	5,73	5×10^7
10	1,96	40	2,50		
12	2,03	50	2,58		
14	2,10	100	2,80		
16	2,16	200	3,02		
18	2,20	500	3,29		

Cálculo do Campo de Arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o Campo de Arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança, sendo ele:

Campo de arbítrio: de R\$238,38 a R\$264,48

Estamos utilizando o critério da média dos valores que estão dentro do campo de arbítrio: R\$ 242,67 (amostra 3); R\$ 262,14 (amostra 4); R\$ 262,14 (amostra 6) ou seja, os valores que ficaram fora do intervalo de confiança (campo de arbítrio) foram desconsiderados.

Portanto, o valor unitário do valor do terreno do imóvel avaliando, utilizando o critério da média do valor dentro do campo é de R\$255,65.

Portanto o Valor unitário Médio =R\$ 255,65

Para se obter um resultado que espelhe a realidade para o imóvel avaliando, deve-se aplicar o fator área, visto que as amostras, tem áreas muito inferiores ao avaliando e distorceríamos o produto final sem aplicação do fator área, recomendado pelas normas no Volume Engenharia Legal e de Avaliações da Editora Pini (às fls 102); temos:

$$Fa = (Ai / Ar)^{0,125}$$

Onde

Ai = área equivalente do imóvel amostral

Ar = área equivalente do avaliando

Expoente igual a 0,125 para diferenças maiores que 30%

No caso em tela, aplicaremos uma média entre as áreas das amostras pertinentes e a área do avaliando, tendo o seguinte resultado:

$$Fa = (628,20 / 32.230,25)^{0,125} \times 0,90 \text{ (excludente)}$$

$$Fa = 0,55$$

Temos:

$$\text{Valor unitario final (Vuf)} = \text{R\$ } 255,65 \times 0,55$$

$$\text{Vuf} = \text{R\$ } 140,60 / \text{m}^2$$

Portanto:

$$\text{Valor do terreno (VT)} = \text{Vuf} \times \text{Área}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 140,60 \times 32.230,25 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{VT} = 4.531.573,00}}$$

5.4) Valor da Edificação (VE):

Área Construída do prédio comercial e guarita = 712,00 m²

Vu = R\$ 2.981,92 – padrão comercial, prédio sem elevador (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

outubro, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.219,38	2.158,79	1.060,59	3.254,73	2.096,74	1.157,99	2.867,53	2.015,42	852,12
Residencial médio (2)	2.674,42	1.767,72	906,70	2.686,57	1.695,02	991,55	2.354,13	1.627,90	726,23
Residencial popular (3)	2.070,43	1.397,99	672,44	2.194,83	1.461,34	733,49	1.933,01	1.395,14	537,87
Sobrado popular (11)	2.353,02	1.546,01	807,01	2.361,36	1.482,77	878,59	2.053,66	1.415,37	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.933,72	2.109,16	824,57	2.863,33	1.958,56	904,77	2.546,80	1.868,98	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.813,77	1.800,70	1.013,07	2.805,43	1.693,91	1.111,52	2.491,56	1.668,75	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.619,48	1.951,93	667,55	2.641,99	1.914,75	727,24	2.474,59	1.936,47	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.509,32	1.747,47	761,85	2.601,75	1.770,73	831,02	2.335,60	1.719,93	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.983,66	1.220,29	763,37	2.016,44	1.182,73	833,71	1.716,58	1.106,91	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.110,51	2.285,86	824,64	2.968,89	1.902,96	1.065,93	2.682,48	1.892,04	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	2.981,92	2.176,17	805,75	2.932,81	2.029,68	903,13	2.673,89	2.049,12	624,77
Clínica Veterinária (14)	2.969,82	1.996,48	973,33	2.907,72	2.034,30	873,42	2.611,97	1.937,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.164,50	1.622,92	541,58	2.144,88	1.544,96	599,91	1.924,37	1.477,77	446,60

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência)

Considerando o imóvel reparos simples e importantes (Estado 3,5) cujo o coeficiente é 33,20 %, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel

100 = é o percentual de divisão

Para idade aparente de 20 anos (K) = 41,20

$$Kd = \frac{100 - 41,20}{100} = 0,588$$

$$VE = R\$ 2.981,92 \times 0,588 \times 712,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VE = R\$ 1.248.398,00}}$$

Área Construída do Barracão Industrial = 1.230,00 m²

Vu = R\$ 2.164,50 – Galpão de uso geral médio (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações – com acabamentos e vedação.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

outubro, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.219,38	2.158,79	1.060,59	3.254,73	2.096,74	1.157,99	2.867,53	2.015,42	852,12
Residencial médio (2)	2.674,42	1.767,72	906,70	2.686,57	1.695,02	991,55	2.354,13	1.627,90	726,23
Residencial popular (3)	2.070,43	1.397,99	672,44	2.194,83	1.461,34	733,49	1.933,01	1.395,14	537,87
Sobrado popular (11)	2.353,02	1.546,01	807,01	2.361,36	1.482,77	878,59	2.053,66	1.415,37	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.933,72	2.109,16	824,57	2.863,33	1.958,56	904,77	2.546,80	1.868,98	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.813,77	1.800,70	1.013,07	2.805,43	1.693,91	1.111,52	2.491,56	1.668,75	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.619,48	1.951,93	667,55	2.641,99	1.914,75	727,24	2.474,59	1.936,47	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.509,32	1.747,47	761,85	2.601,75	1.770,73	831,02	2.335,60	1.719,93	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.983,66	1.220,29	763,37	2.016,44	1.182,73	833,71	1.716,58	1.106,91	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.110,51	2.285,86	824,64	2.968,89	1.902,96	1.065,93	2.682,48	1.892,04	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	2.981,92	2.176,17	805,75	2.932,81	2.029,68	903,13	2.673,89	2.049,12	624,77
Clinica Veterinária (14)	2.969,82	1.996,48	973,33	2.907,72	2.034,30	873,42	2.611,97	1.937,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.164,50	1.622,92	541,58	2.144,88	1.544,96	599,91	1.924,37	1.477,77	446,60

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência)

Considerando o imóvel reparos simples e importantes (Estado 3,5) cujo o coeficiente é 33,20 %, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel

100 = é o percentual de divisão

Para idade aparente de 20 anos (K) = 41,20

$$Kd = \frac{100 - 41,20}{100} = 0,588$$

VE = R\$ 2.164,50 / 2 (pela necessidade de vedação e acabamento mais qualificado) x 0,588 x 1.230,00 m²

VE = R\$ 782.726,00

Outras benfeitorias (poço, pavimentação, vedações no perímetro) = R\$ 150.000,00 – considerando suas características idade aparente e conservação.

VE total = R\$ 2.181.124,00

5.4) Valor do Imóvel (VI):

VI = VT + VE total

VI = R\$ 4.531.573,00 + R\$ 2.181.124,00

VI = R\$ 6.712.697,00

VI) AVALIAÇÃO DOS IMOVEIS MATRICULAS N° 1.964, 1974,1986, 1996 E 252 RUA PADRE DUARTE /AV. OSORIO – CENTRO:

6.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal – grau de fundamentação I.

6.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Comissão de Peritos – Valores de Venda).

6.3 Valor do Terreno (VT)

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região central com sua abrangência, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, corretores, moradores da circunvizinhança e banco de dados desse signatário, considerando suas características e escassez de ofertas de lotes à venda naquela região; obtendo-se o seguinte resultado médio para o lote avaliando:

Fontes pesquisadas:

→ Site HDZ Imóveis

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 500.000,00

Área do terreno = 448,50 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 500.000,00 \times 0,90) / 448,50 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 1.003,25 / \text{m}^2$

→ Site Suzy Imóveis

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Área do terreno = 175,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 200.000,00 \times 0,90) / 175,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 1.028,57 / \text{m}^2$

→ Site Eder o Seu Corretor

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 497.000,00

Área do terreno = 448,00 m²

Fator oferta = 0,9 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 497.000,00 \times 0,9) / 448,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 998,45 / \text{m}^2$

→ Site Tedde Work

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 450.000,00

Área do terreno = 423,83 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 1,10 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

$Vu = (R\$ 450.000,00 \times 0,90 \times 1,10) / 423,83 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 1.051,10 / \text{m}^2$

→ Site Eder o seu Corretor

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 1.200.000,00

Área do terreno = 1.200,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 1,10 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

$Vu = (R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 \times 1,10) / 1.200,00 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 990,00 / \text{m}^2$

→ Site Imobiliária São Paulo

Oferta = terreno à venda região central

Valor de venda = R\$ 450.000,00

Área do terreno = 448,50 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 1,10 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

$Vu = (R\$ 450.000,00 \times 0,90 \times 1,10) / 448,50 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 993,30 / \text{m}^2$

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m²
1	1003,25
2	1028,57
3	998,45
4	1051,10
5	990,00
6	993,30

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m² = 6.064,67

Média Aritmética: $\bar{X} = \sum \frac{X_i}{n} = 1010,78$

$$\begin{aligned} (x-xi)^2 &= (1010,78 - 1003,25)^2 + (1010,78-1028,57)^2 + (1010,78- 998,45)^2 + \\ & (1010,78- 1051,10)^2 + (1010,78- 990,00)^2 + (1010,78- 993,30)^2 \\ &= 56,70 + 316,48 + 152,00 + 1.625,70 + 431,80 + 305,55 \end{aligned}$$

$$S = \sqrt{\frac{2888,23}{06}}$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\frac{(X-Xi)^2}{n-1}} \rightarrow S = 21,94$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), o saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição *t de Student* com nível de confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. Ou seja: $d = \frac{|x_i - \bar{x}|}{s} < VC$

O valor crítico obtido a partir das 6 amostras, observado através da Tabela de *Chauvenet* é dado por: $VC = 1,73$ e a seguir observa-se que todas as amostras são pertinentes.

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{1003,25 - 1010,78}{21,94} = 0,34 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{1028,57 - 1010,78}{21,94} = 0,81 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{998,45 - 1010,78}{21,94} = 0,56 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{1051,10 - 1010,78}{21,94} = 1,72 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 5: } \frac{990,00 - 1010,78}{21,84} = 0,95 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

$$\text{Amostra 6: } \frac{983,30 - 1010,78}{21,84} = 0,80 < 1,73 (\text{Amostra pertinente});$$

Cálculo da amplitude do Intervalo de Confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $L_i = \bar{X} - t_c * \frac{s}{\sqrt{n-1}}$ e $L_s = \bar{X} + t_c * \frac{s}{\sqrt{n-1}}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição *t de Student*, para 80% de confiança e $(n - 1) = (6 - 1) = 5$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 1010,78 - 1,72 * \frac{21,94}{\sqrt{6-1}} = 989,70 \text{ (pela escassez de ofertas na região central)}$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$Li = 1010,78 + 1,72 + \frac{21,94}{\sqrt{6-1}} = 1032,29 \text{ (pela escassez de ofertas na região central)}$$

TABELA VII
- Critério de CHAUVENET - $\frac{d}{s}$ crítico

n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$	n	$\frac{d}{s}$
5	1,65	20	2,24	3,89	5×10^3
6	1,73	22	2,28	4,42	5×10^4
7	1,80	24	2,31	4,89	5×10^5
8	1,86	26	2,35	5,33	5×10^6
9	1,92	30	2,39	5,73	5×10^7
10	1,96	40	2,50		
12	2,03	50	2,58		
14	2,10	100	2,80		
16	2,16	200	3,02		
18	2,20	500	3,29		

Cálculo do Campo de Arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o Campo de Arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança, sendo ele:

Campo de arbítrio: de R\$ 989,70 a R\$ 1032,29

Estamos utilizando o critério da média dos valores que estão dentro do campo de arbítrio: R\$ 1003,25 (amostra 1); R\$ 1038,57 (amostra 2); R\$ 998,45 (amostra 3), R\$ 990,00 (amostra 5), e R\$ 993,30 (amostra 6) ou seja, os valores que ficaram fora do intervalo de confiança (campo de arbítrio) foram desconsiderados.

Portanto, o valor unitário do terreno do imóvel avaliando, utilizando o critério da média do valor dentro do campo é de R\$ 1002,70.

Portanto o Valor unitário Médio =R\$ 1002,70

Para se obter um resultado que espelhe a realidade para o imóvel avaliando, deve-se aplicar o fator K3 (mais de uma testada) visto que o terreno tem frente para a Rua Padre Duarte e Avenida Osório, recomendado pelas normas no Volume Engenharia Legal e de Avaliações da Editora Pini (às fls 67); temos:

K3 = para zonas comerciais centrais = + 25% a 30%

Aplicando-se para o caso em tela 25%

Temos:

Valor unitario final (Vuf) = R\$ 1002,70 x 1,25

Vuf = R\$ 1.253,37 / m²

Portanto:

Valor do terreno (VT) = Vuf x Área
 VT = R\$ 1.253,37 x 2.247,86 m²

VT = 2.817.400,00

6.4) Valor das Edificações (VE):

Área Construída do prédio comercial e estacionamento = 820,43 m²

Vu = R\$ 2.981,92 – padrão comercial, prédio sem elevador (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

outubro, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.219,38	2.158,79	1.060,59	3.254,73	2.096,74	1.157,99	2.867,53	2.015,42	852,12
Residencial médio (2)	2.674,42	1.767,72	906,70	2.686,57	1.695,02	991,55	2.354,13	1.627,90	726,23
Residencial popular (3)	2.070,43	1.397,99	672,44	2.194,83	1.461,34	733,49	1.933,01	1.395,14	537,87
Sobrado popular (11)	2.353,02	1.546,01	807,01	2.361,36	1.482,77	878,59	2.053,66	1.415,37	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.933,72	2.109,16	824,57	2.863,33	1.958,56	904,77	2.546,80	1.868,98	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.813,77	1.800,70	1.013,07	2.805,43	1.693,91	1.111,52	2.491,56	1.668,75	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.619,48	1.951,93	667,55	2.641,99	1.914,75	727,24	2.474,59	1.936,47	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.509,32	1.747,47	761,85	2.601,75	1.770,73	831,02	2.335,60	1.719,93	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.983,66	1.220,29	763,37	2.016,44	1.182,73	833,71	1.716,58	1.106,91	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.110,51	2.285,86	824,64	2.968,89	1.902,96	1.065,93	2.682,48	1.892,04	790,44
→ Prédio sem elevador médio (8)	2.981,92	2.176,17	805,75	2.932,81	2.029,68	903,13	2.673,89	2.049,12	624,77
Clínica Veterinária (14)	2.969,82	1.996,48	973,33	2.907,72	2.034,30	873,42	2.611,97	1.937,49	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.164,50	1.622,92	541,58	2.144,88	1.544,96	599,91	1.924,37	1.477,77	446,60

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação: (Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência)

Considerando o imóvel reparos simples e importantes (Estado 3,5) cujo o coeficiente é 33,20 %, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel

100 = é o percentual de divisão

Para idade aparente de 40 anos (K) = 51,9

$$Kd = \frac{100 - 51,9}{100} = 0,48$$

$$VE = R\$ 2.981,92 \times 0,48 \times 820,43 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VE = R\$ 1.174.299,00}}$$

Outras benfeitorias (muros de vedação, instalações do estacionamento, portões, etc) = R\$ 120.000,00 – considerando suas características idade aparente e conservação.

$$\underline{\underline{VE \text{ total} = R\$ 1.294.299,00}}$$

6.4) Valor do Imóvel (VI):

$$VI = VT + VE \text{ total}$$

$$VI = R\$ 2.817.400,00 + R\$ 1.294.299,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 4.111.699,00}}$$

CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES

TABELA II

Critério de Heidecke		
Estado 1	- Novo	0,00%
Estado 1,5	- Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	- Regular	2,52%
Estado 2,5	- Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	- Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	- Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	- Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	- Entre reparos importantes e sem valor.. ..	75,20%
Estado 5	- Sem valor	100,00%

TABELA III

Idade em % de duração	Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
55

VII) CONCLUSÃO:

VALOR DO IMÓVEL MATRICULA Nº 56.540, AVENIDA AGOSTINHO SONÊGO – CAMPUS VILLE = R\$ 6.712.697,00

VALOR DOS IMÓVEIS MATRICULAS Nº 1.964, 1974, 1986, 1996 E 252 RUA PADRE DUARTE /AV. OSORIO – CENTRO= R\$ 4.111.699,00

VALOR TOTAL = R\$ 10.824.396,00 (dez milhões oitocentos e vinte e quatro mil trezentos e noventa e seis reais)

Araraquara, 04 de dezembro de 2021


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153


Engº Ruan Pereira Dantas
CREA 5070414635